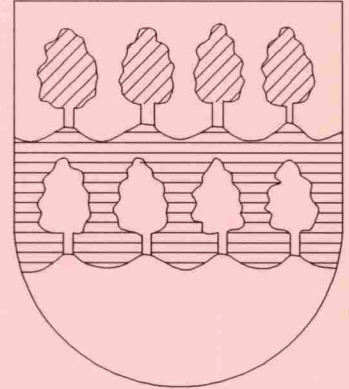


# STADT WEHR

## GEMARKUNGEN WEHR UND ÖFLINGEN



### BEBAUUNGSPLAN

# HEMMET-WEST

---

Büro für Vermessung  
und Planung



Basler Straße 9 a  
79664 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/5 70 15  
Telefax 07761/84 47

Bearbeitung: Till O. Fleischer, Dipl.-Geogr.

## SATZUNG

### über den Bebauungsplan "Hemmet-West"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GB1. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GB1. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. November 1993 (GB1. S. 657), hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 22. Februar 1994 den Bebauungsplan "Hemmet-West" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.02.1994 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Übersichtsplan
2. Lageplan vom 25.06.1993 i.d.F. vom 18.02.1994
3. Begründung vom 25.06.1993 i.d.F. vom 18.02.1994
4. Bebauungsvorschriften vom 25.06.1993 i.d.F. vom 18.02.1994

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wehr, den 22. Februar 1994

Bürgermeister



I.V.   
Beigeordneter

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

Das Anzeigeverfahren erfolgte durch  
die amtliche Bekanntmachung im  
Wehratal-Kurier am 15.04.1994

Der Bebauungsplan ist damit am  
15.04.1994 in Kraft getreten.

Entschädigungsansprüche gemäß  
§ 44 BauGB erlöschen am  
31.12.1997.

Wehr, den 26. April



I.V.   
Beigeordneter

## 1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da für Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe im vorhandenen Gewerbegebiet "Hemmet" keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen und insofern planungsrechtlich die Voraussetzungen für neue Gewerbeansiedlungen geschaffen werden sollen.

Die Planungen zur Umgehungstraße "B 518 neu" wirken sich wesentlich auf den Bereich "Hemmet West" aus. Neben dem künftig veränderten Trassenverlauf sind hier insbesondere die Aufhebung des Ziegbachweges und die Neugestaltung der Knotenpunkte Ziegbachweg/B518/Kreuzmattstraße zu beachten. Die durch die Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg zu diesen Maßnahmen aufgestellten Vorplanungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Neugestaltung der Knotenpunkte sowie die Verlegung des Ziegbachweges kann eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für die Anbindung der Gewerbegebiete "Hemmet" und "Hemmet West" an die Bundesstraße erreicht werden.

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das gesamt Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 REGIONALPLAN

Die Stadt Wehr ist im Regionalplan innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen-Wehr-Schopfheim als Unterzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen steht insofern im Einklang mit den Aussagen des Regionalplanes, als daß durch die Ausstattung mit Arbeitsplätzen und mit Einrichtungen im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für die nahegelegenen Mittelzentren im verdichteten Raum wahrgenommen werden sollen.

Der im Regionalplan ausgewiesene "Raumordnende Freibereich" zwischen Wehr und Öflingen wird durch die Planung nicht berührt.

angezeigt am 0 8. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT





### 3 VERFAHRENSSTAND

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hemmet West" wurde durch den Gemeinderat der Stadt Wehr am 30.06.1992 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer 14-tägigen Offenlage vom 13.07. bis 27.07.1992 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in die Planung eingeschaltet.

### 4 GEBIETSBESCHREIBUNG

#### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet "Hemmet West" befindet sich an der Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Wehr und dem Ortsteil Öflingen und ist eingespannt zwischen der Bundesstraße B 518 im Westen und der stillgelegten Bahnlinie Bad Säckingen-Schopfheim im Osten. Im Süden schließt das Plangebiet das bestehende Firmengelände der Firma Kownatzki ein, im Norden nimmt es den geplanten Trassenverlauf der B 518 neu auf.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 6,1 ha. Das Plangebiet ist weitgehend eben und wird derzeit in den noch nicht bebauten Teilen landwirtschaftlich als Mähwiese mit vereinzelt Obstbaumbestand genutzt.

#### 4.2 ALTLASTEN

Altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### 4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Neubauf Flächen GE	2,51 ha	41,2 %
2	Bebaute Fläche Bestand	0,69 ha	11,3 %
3	Vorbehaltsfläche Ziegbachverlegung	0,05 ha	0,8 %
4	Öffentliche Verkehrsflächen	2,08 ha	34,1 %
5	private Verkehrsflächen	0,14 ha	2,3 %
6	Private Grünflächen	0,63 ha	10,3 %
7	Gesamtfläche Plangebiet	6,10 ha	100,0 %

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



## 5 ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRASSEN

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die geplante Verlängerung der Hemmetstraße. Von diesem Anschluß aus soll über eine private innere Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie das gesamte Plangebiet erschlossen werden. Bei der Flächenausweisung für die innere Erschließung wird von einer Dreiteilung des Grundstückes ausgegangen. Erfolgt die Realisierung hiervon abweichend, so ist die Erschließungslänge entsprechend zu verlängern oder zu verkürzen. Am Straßenende ist eine Wendemöglichkeit für LKW mit einem Durchmesser von 24,0 m auf dem Privatgrundstück sicherzustellen und öffentlich zugänglich zu halten..

Die Planungen für die Verlegung der Bundesstraße B 518 neu mit den dazugehörigen neuen Knotenpunkten Kreuzmattstraße/B 518/Ziegbachweg werden in den Bebauungsplan übernommen. Die erforderlichen Flächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt und ausgewiesen. Der bestehende Ziegbachweg wird aufgehoben. Stattdessen wird die Straße "Im Hemmet" verlängert und etwa 120 m weiter südlich an die Bundesstraße angebunden. Die Anbindung der Kreuzmattstraße bleibt an Ort und Stelle, wird jedoch verkehrsgerecht ausgebaut. Die beiden Knotenpunkte sind etwa 150 m voneinander entfernt.

Durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen ergibt sich insgesamt eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in diesem Abschnitt der Bundesstraße, insbesondere die Verkehrssicherheit der Anbindung der Gewerbegebiete westlich und östlich der B 518 wird verbessert.

### 5.2 STELLPLÄTZE/GARAGEN

Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Die Erstellung von öffentlichen Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

### 5.3 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

### 5.4 WASSERVERSORGUNG

Im Ziegbachweg sind zwei Wasserversorgungsleitungen DN 80 und DN 125 vorhanden. Die Wasserversorgung hinsichtlich Menge und Druck kann aus diesen Leitungen sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen und wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wehr gesichert.

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT





## 5.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Entlang der Bahnlinie verlaufen eine Mischwasserleitung DN 800 und eine Regenwasserleitung DN 700. Der Anschluß des Plangebietes an die bestehende Ortskanalisation ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in den Ziegbach eingeleitet. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen und wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wehr gesichert.

Der im zeichnerischen Teil topographisch noch dargestellte Graben nördlich des Ziegbachweges wird nicht mehr für die Regenwasserableitung genutzt und kann im Zuge der künftigen Bebauung entfallen.

## 5.6 STROMVERSORGUNG

Das Plangebiet wird von folgenden, nach dem Bündelungsprinzip errichteten, Höchstspannungsfreileitungen der Badenwerk AG überspannt:

- ⇒ 380 kV-/220-kV-Leitung Kühmoos - Sierentz / Kühmoos - Schwörstadt, Maste Nr. 7550/012 - 7550/013
- ⇒ 220-kV-Leitung Kühmoos - Schwörstadt, Maste Nr. 5150/040 - 5150/41
- ⇒ 380-kV-Leitung Laufenburg - Kühmoos - Daxlanden, Maste Nr. 7510/012 - 7510/013

Die Leitungen sind einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen im zeichnerischen Teil eingetragen. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Unterbauung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Ziegbachweg sind zusätzlich 20-kV-Stromversorgungskabel der Kraftübertragungswerke Rheinfelden vorhanden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen und durch Ausweisung eines Leitungsrechtes gesichert.

Zur Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes wird der Neubau einer Transformatorenstation erforderlich. Hierzu ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen (Strom) ausgewiesen.

# 6 GEPLANTE BEBAUUNG

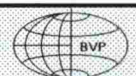
## 6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan dient einerseits der Bereitstellung von erforderlichen Gewerbeflächen, andererseits ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in diesem Abschnitt der B 518 mit den Anschlüssen an das örtliche Verkehrsnetz eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes. Hierzu gehört insbesondere die Verlegung und Verbreiterung des Ziegbachweges.

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT



Das Plangebiet bietet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage gute Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen direkt an die Bundesstraße angebunden werden kann, ohne verkehrsgerauschempfindliche Wohnbereiche zu beeinträchtigen.

Darüberhinaus wird eine bereits ortsansässige Firma in die Planung einbezogen, um die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen baulichen Entwicklung aufzuzeigen und planungsrechtlich abzusichern.

## **6.2 ART DER NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Teilbereichen, wo das Gewerbe näher als 70 m an vorhandene Wohnbebauung heranrückt, wird das Gewerbegebiet in der Weise eingeschränkt, daß dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Gliederung dient dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und der planungsrechtlichen Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie generell negative Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche entfalten. Bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur kann der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Neben Beeinträchtigungen wie Lärmbelästigungen durch Lokalbesucher und zusätzliches Verkehrsaufkommen, führt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch zu Strukturveränderungen in diesen Bereichen und hat zudem nachteilige Auswirkungen auf das Mietpreisgefüge und die Grundstückspreise.

Der nordwestliche Planbereich zwischen der bestehenden und der künftigen Trasse der B 518 wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## **6.3 MAß DER NUTZUNG**

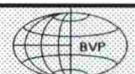
Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhenangaben ist das vorhandene Gelände gemäß der Höhenangaben und Höhenschichtlinien im zeichnerischen Teil.

## **6.4 Bauweise**

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Gesamtlänge der Gebäude von 80,0 Metern im GEe und 110,0 Metern im GE festgesetzt.

angezeigt am 08. MRZ. 1994

LANDRATSAMT WALDSHUT





## 7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

### 7.1 VORHANDENE GRÜNBESTANDTEILE

Der noch unbebaute Teil des Plangebietes wird derzeit überwiegend als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt und ist vereinzelt mit Obstbäumen bestanden. Allein der Ufersaumbewuchs des Ziegbaches bildet einen etwa über 50 Meter zusammenhängenden Grünbereich, der jedoch im Osten durch den Bahndamm und im Westen durch die Bundesstraße gestört ist. Der dem Plangebiet zugewandte Bahndamm ist ebenfalls geschlossen begrünt und bildet somit eine ausreichende Abschirmung.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Kownatzki ist entlang der Bundesstraße eine alleearartige Baumreihe mit 19 Einzelbäumen gepflanzt.

### 7.2 MAßNAHMEN ZUR BEGRÜNUNG

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die Bundesstraße B 518 und den Bahndamm der Bahnlinie Bad Säckingen-Schopfheim eingefaßt. Im Süden schließt die Ortslage Öflingen an. Insofern kann der Begrünung des Plangebietes weniger im Hinblick auf die landschaftliche Einbindung, als vielmehr im Hinblick auf die gestalterische Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes des Plangebietes Bedeutung beigemessen werden.

An markanten und für die Gesamtgestaltung des Gebietes wichtigen Stellen sind daher im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit sollen wichtige Akzente für die Auflockerung und Einbindung der Bebauung gesetzt werden. Dies betrifft vor allem die nördliche und südliche Plangebietsgrenze und die innere Erschließungsstraße. Die Abpflanzung gegenüber der Bundesstraße erfolgt auf dem der Straße zugehörigen Grünstreifen im öffentlichen Bereich, so daß ein zusätzlicher Pflanzstreifen auf dem Baugrundstück in diesem Teil nicht erforderlich ist. Es sollen ausschließlich standortgerechte Bäume und Gehölze angepflanzt werden.

Von 12 im Plangebiet vorhandenen Bäumen werden 5 durch Pflanzbindungen gesichert. Für die übrigen 7 Bäume ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 6720 in Anwendung von § 8a BNatG durch Neupflanzungen Ausgleich zu schaffen.

### 7.3 MAßNAHMEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden, soweit sie sich in die Planung integrieren lassen, durch Festsetzung von Pflanzbindungen in ihrem Bestand erhalten. Das heißt, sie sind auch bei Baumaßnahmen im Nahbereich so zu schützen, daß eine Beeinträchtigung vermieden wird. Abgängige Bäume sind standortgerecht zu ersetzen.

angezeigt am 08. MRZ. 1994



Durch das betrieblich bedingte Erfordernis der Erweiterung der Firma Kownatzki nach Norden ist die Verlegung des Ziegbaches nach Norden entlang der künftigen Anbindung an die Bundesstraße notwendig. Eine Erhaltung des vorhandenen Ufersaumbewuchses ist damit nicht möglich. Entlang des künftigen Bachlaufes ist jedoch ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

#### 7.4 ZIEGBACHVERLEGUNG

Die Verlegung des Ziegbaches ist erforderlich, um Flächen für bauliche Erweiterungen der Firma Kownatzki an der Nordseite der bestehenden Halle zu schaffen. Da das Erfordernis der Bachverlegung ausschließlich durch die Betriebserweiterung gegeben ist, soll das Wasserrechtsverfahren erst dann eingeleitet werden, wenn die Baumaßnahmen konkret absehbar werden. Der Bebauungsplan weist lediglich die künftige Trasse des Ziegbaches als "Vorbehaltsfläche für Gewässerverlegung" aus, die genaue Ausformung der Bachverlegung kann dem folgenden Wasserrechtsverfahren überlassen bleiben. Ein pauschaler Nachweis der Hochwassersicherheit für die gewählte Kronenbreite ist dem Bebauungsplan als Musterquerschnitt beigelegt. Die Erweiterungsfläche bleibt bis zum Abschluß des Wasserrechtsverfahrens aus der Verbindlichkeit ausgenommen.

#### 7.5 MAßNAHMEN ZUM WASSERHAUSHALT

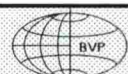
Oberflächenwasser von gewerblich genutzten und befestigten Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ordnungsgemäß zu fassen und gegebenenfalls über geeignete Reinigungseinrichtungen (Ölabscheider, Schlammfang) der Kanalisation zuzuleiten.

Unbelastetes Oberflächenwasser von nicht gewerblich genutzten Flächen sowie Dachwasser ist entweder zu versickern oder durch Anschluß an die Regenwasserleitung dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Die Versickerung soll breitflächig über die bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Befestigung von nicht gewerblich genutzten Hofflächen sowie von PKW-Stellplätzen soll so erfolgen, daß ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers versickern kann. Hierfür wird die Verwendung von Schotterrassen, wassergebundenen Oberflächen (Mineralgemisch) oder Pflasterung mit breiter Fugenausbildung empfohlen. Betonierung oder Asphaltierung sind auf solchen nicht gewerblich genutzten Flächen unzulässig.

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT





## 7.6 MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ

Folgende Grundsätze zur Reduzierung von Erdaushubabfuhren sollten generell berücksichtigt werden:

1. Getrennte Sammlung von wiederverwertbarem Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub;
2. Vermeidung belasteter Baustellenabfälle und ordnungsgemäße Entsorgung (nicht in der Baugrube!);
3. Erdaushub möglichst auf dem Grundstück belassen und wieder einbauen;
4. Nicht verwendbaren Aushub einer anderweitigen Wiederverwertung zuführen.

## 7.7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT

Nachteilige Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe ergeben sich nicht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wehr bzw. eines bauwilligen Gewerbebetriebes.

## 8 KOSTEN

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit folgenden öffentlichen Erschließungskosten für die Stadt Wehr zu rechnen (Stand 1993):

1. Straßenbau Ziegbachwegverlegung (Anteil Stadt 1,0m) 158m <sup>2</sup>	34.128,-- DM
2. Gehweg Ziegbachweg 237m <sup>2</sup>	44.800,-- DM
<hr/>	
2. Summe Baukosten ca.	78.928,-- DM
3. Planungskosten ca. 14,5 %	11.445,-- DM
4. Entwurfs- und Bauvermessung ca. 3,5 %	2.763,-- DM
<hr/>	
5. Gesamtmaßnahme netto ca.	93.136,-- DM
6. MwSt. + Aufrundung	16.864,-- DM
<hr/>	
7. Gesamtmaßnahme brutto ca.	110.000,-- DM

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit folgenden privaten Erschließungskosten zu rechnen (Stand 1993):

1. Straßenbau ca. 1400 m <sup>2</sup> ca.	302.400,--DM
<hr/>	
2. Summe Baukosten ca.	302.400,--DM
3. Planungskosten ca. 14,5 %	43.900,--DM
4. Entwurfs- und Bauvermessung ca. 3,5 %	10.600,--DM
<hr/>	
5. Gesamtmaßnahme netto ca.	356.900,--DM
6. MwSt. + Aufrundung	54.100,--DM
<hr/>	
7. Gesamtmaßnahme brutto ca.	411.000,--DM





Die Kosten für die Verlegung der Bushaltebuchten, den Ausbau des Knotenpunktes Ziegbachweg neu / B 518 sowie die Verlegung des Ziegbachweges in seinem bisherigen Ausbauquerschnitt werden Bestandteil der Kreuzungskostenmasse, so daß die Bestimmungen des § 12 Abs. 3 a FStrG angewendet werden. Auf die Stellungnahmen des Straßenbauamtes vom 17.05.1993 und 29.12.1992 wird diesbezüglich verwiesen.

## 9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung dienen.

WEHR, den 07.03.1994



Bürgermeister

i.V.   
Beigeordneter

angezeigt am 08. MRZ. 1994



LANDRATSAMT WALDSHUT

aufgestellt: Wehr-Öflingen, den 25.06.93/18.02.94

**BÜRO FÜR VERMESSUNG  
UND PLANUNG**



Till O. Fleischer, Dipl.-Geogr.